

# Locazioni, imposta di registro solo con F24 ELIDE dal 1° gennaio 2015

Numero : **13/2015**  
Gruppo : **IMMOBILI**  
Oggetto : **VERSAMENTO IMPOSTA DI REGISTRO SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE**  
Norme e prassi : PROVVEDIMENTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DEL 03.01.2014; RISOLUZIONE N. 14/E DEL 24.01.2014

## Sintesi

A partire **dal 1° gennaio 2015**, le **imposte** connesse alla **registrazione del contratto di locazione e affitto (imposta di registro, tributi speciali e compensi, imposta di bollo e relativi sanzioni ed interessi)** **dovranno essere versate solo mediante il modello "F24 versamenti con elementi identificativi" (F24 ELIDE), in luogo del modello F23**, utilizzando i codici tributo appositamente istituiti dalla Risoluzione n. 14/E del 24.01.2014.

E', infatti, **terminato il periodo transitorio** previsto dal provvedimento delle Entrate del 3 gennaio 2014 in cui potevano essere utilizzati entrambi i modelli, periodo **che andava dal 1° febbraio 2014 al 31 dicembre 2014**, per cui **dal 1° gennaio 2015 valgono solo le nuove regole.**

La novità **trova applicazione**, ad esempio, già in sede di **versamento dell'imposta di registro** sui contratti di locazione e affitto stipulati in data 1° gennaio 2015 o rinnovati tacitamente a decorrere dal 1° gennaio 2015 per i quali non si sia optato per il regime della cedolare secca, versamento **da effettuarsi entro il 2 febbraio 2015.**

## Gli argomenti

1. PREMessa
2. IL MODELLO F24 ELIDE PER LE IMPOSTE RELATIVE AI CONTRATTI DI LOCAZIONE
3. I CODICI TRIBUTO PER IL VERSAMENTO CON MODELLO F24 ELIDE
4. I CODICI TRIBUTO PER IL VERSAMENTO CON MODELLO F24 ELIDE A SEGUITO DI AVVISI DI LIQUIDAZIONE
5. MODALITÀ DI VERSAMENTO

**Premessa**

A partire **dal 2014** sono state introdotte importanti novità per i **contratti di locazione e di affitto di immobili**. Nell'ottica della semplificazione degli adempimenti fiscali e amministrativi, infatti:

- ◆ è stato approvato un **nuovo modello per la registrazione** dei contratti di locazione e di affitto immobiliare (**modello RLI**), **che ha sostituito definitivamente il vecchio modello 69 a partire dal 1° aprile 2014** (con periodo transitorio dal 3 febbraio 2014 al 31 marzo 2014 in cui potevano essere utilizzati entrambi i modelli);
- ◆ la modalità di pagamento mediante **modello unificato di versamento F24** è stata estesa anche alle imposte ed ai tributi riguardanti i contratti di locazione immobiliare, andando a **sostituire definitivamente l'uso del modello F23 dal 1° gennaio 2015**, con **periodo transitorio dal 1° febbraio 2014 al 31 dicembre 2014** in cui potevano essere utilizzati entrambi i modelli.

A partire **dal 1° gennaio 2015**, in particolare, **le imposte ed i tributi** riguardanti i **contratti di locazione immobiliare** devono essere versati **esclusivamente con modello F24 ELIDE ("F24 Versamenti con elementi identificativi")**. Ma vediamo nel dettaglio la novità.

**Il modello F24 Elide per le imposte relative ai contratti di locazione**

Con il **decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze dell'8 novembre 2011**, era stato disposto che le **modalità di versamento unitario** delle imposte, dei contributi dovuti all'INPS e delle altre somme a favore dello Stato previste dall'art. 17 del D.Lgs. n. 241/1997 (**modello F24**), fossero **estese anche ai pagamenti dei tributi e dei relativi accessori, interessi e sanzioni** dovuti in osservanza delle disposizioni concernenti **l'imposta di registro**.

Il decreto demandava poi ad appositi provvedimenti la definizione del termine e delle modalità operative per l'attuazione, anche progressiva, delle disposizioni stesse.

Con **provvedimento** del direttore dell'Agenzia delle Entrate del **3 gennaio 2014**, è stato stabilito che, **dal 1° febbraio 2014**:

- ◆ **l'imposta di registro;**
- ◆ **i tributi speciali ed i compensi;**
- ◆ **l'imposta di bollo;**
- ◆ **relativi sanzioni ed interessi;**

connessi alla **registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili** dovessero essere versati mediante il **modello "F24 versamenti con elementi identificativi" (F24 ELIDE)**<sup>1</sup>.

Come si legge, infatti, nelle motivazioni del provvedimento:

---

<sup>1</sup> Quello approvato con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 7 agosto 2009, come modificato dal provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 29 marzo 2010, e già utilizzato, ad esempio, per il pagamento del superbollo auto.

*"In un'ottica di razionalizzazione delle modalità di pagamento, il modello F24 garantisce una maggiore efficienza nella gestione del sistema e rappresenta un ulteriore progresso verso la semplificazione degli adempimenti fiscali dei contribuenti che già utilizzano il modello F24 per il pagamento di numerosi tributi."*

Per agevolare i contribuenti nell'adeguamento alle nuove procedure di versamento, era stato previsto un **periodo transitorio, dal 1° febbraio 2014 al 31 dicembre 2014**, in cui, per il versamento di tali imposte e accessori, era **possibile utilizzare alternativamente il modello F24 Elide o il modello F23**.

Terminato ora tale periodo transitorio, a partire **dal 1° gennaio 2015** i suddetti versamenti devono essere effettuati **esclusivamente** mediante **modello F24 Elide**.

VERSAMENTO IMPOSTE RELATIVE AI CONTRATTI DI LOCAZIONE		
◆ IMPOSTA DI REGISTRO		
◆ IMPOSTA DI BOLLO		
◆ TRIBUTI SPECIALI E COMPENSI		
◆ SANZIONI E INTERESSI		
<b>FINO AL 31 GENNAIO 2014:</b>	<b>DAL 1° FEBBRAIO 2014 AL 31 DICEMBRE 2014:</b>	<b>DAL 1° GENNAIO 2015:</b>
MODELLO F23	MODELLO F23 O MODELLO F24 ELIDE	MODELLO F24 ELIDE

#### **I codici tributo per il versamento con modello F24 Elide**

Per consentire il versamento, mediante il modello F24 Elide, dell'imposta di registro, dei tributi speciali e dei compensi, dell'imposta di bollo, delle sanzioni e degli interessi dovuti in caso di locazioni immobiliari, l'Agenzia delle Entrate ha istituito, con la **Risoluzione n. 14/E del 24 gennaio 2014**, i **codici tributo** da indicare nel modello di pagamento. I codici tributo sono i seguenti:

<b>1500</b>	Imposta di registro per prima registrazione
<b>1501</b>	Imposta di registro per annualità successive
<b>1502</b>	Imposta di registro per cessioni del contratto
<b>1503</b>	Imposta di registro per risoluzioni del contratto
<b>1504</b>	Imposta di registro per proroghe del contratto
<b>1505</b>	Imposta di bollo

<b>1506</b>	Tributi speciali e compensi
<b>1507</b>	Sanzioni da ravvedimento per tardiva prima registrazione
<b>1508</b>	Interessi da ravvedimento per tardiva prima registrazione
<b>1509</b>	Sanzioni da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti successivi
<b>1510</b>	Interessi da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti successivi

Con la stessa Risoluzione, è stato istituito il **codice identificativo "63"**, denominato "**Controparte**", per consentire la corretta identificazione del soggetto che è "controparte" del contratto.

**Il modello "F24 Versamenti con elementi identificativi"**, nel caso di contratti di locazione immobiliare, **va così compilato**:

- ◆ nella **sezione "CONTRIBUENTE"** deve essere indicato:
  - ✓ nei campi "**codice fiscale**" e "**dati anagrafici**", il codice fiscale ed i dati anagrafici della **parte che effettua il versamento**;
  - ✓ nel campo "**Codice fiscale del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare**", il codice fiscale del soggetto **controparte** (oppure di una delle controparti), **unitamente al codice identificativo "63"**, da indicare nel campo "**codice identificativo**";
- ◆ nella sezione "**ERARIO ED ALTRO**" deve essere indicato:
  - ✓ nei campi "**codice ufficio**" e "**codice atto**", nessun valore;
  - ✓ nel campo "**tipo**", la lettera "**F**" (**identificativo registro**);
  - ✓ nel campo "**elementi identificativi**":
    - in caso di pagamenti per la **prima registrazione**: **nessun valore**;
    - in caso di pagamenti per **annualità successiva, cessione, risoluzione e proroga del contratto**: il **codice identificativo del contratto** (composto da 17 caratteri e reperibile nella copia del modello di richiesta di registrazione del contratto restituito dall'ufficio o, per i contratti registrati per via telematica, nella ricevuta di registrazione). Nel caso in cui non sia disponibile il suddetto codice identificativo, il campo "**elementi identificativi**" deve essere valorizzato con l'indicazione di un codice (composto da 16 caratteri) formato nel modo seguente: nei caratteri da 1 a 3 è inserito il codice Ufficio presso il quale è stato registrato il contratto; nei caratteri da 4 a 5 sono inserite le ultime due cifre dell'anno di registrazione; nei caratteri da 6 a 7 è inserita la serie di registrazione; (in caso di numero inferiore di caratteri, completare gli spazi, a partire da sinistra, con gli zeri ("0")); nei caratteri da 8 a 13 è inserito il numero di registrazione, (in caso di numero inferiore di caratteri, completare gli

spazi, a partire da sinistra, con gli zeri ("0"); nei caratteri da 14 a 16 è inserito, se presente, il sottonumero di registrazione oppure "000".

- ✓ nel campo "**codice**", il **codice tributo**;
- ✓ nel campo "**anno di riferimento**":
  - in caso di **prima registrazione**: è indicato l'**anno di stipula del contratto o di decorrenza, se anteriore**, nel formato "**AAAA**";
  - in caso di "**annualità successiva**", "**proroga**", "**cessione**" o "**risoluzione**": è indicato l'**anno di scadenza dell'adempimento**, nel formato "**AAAA**";
- ✓ nel campo "**importi a debito versati**": gli **importi da versare**.

**Contratto di locazione immobiliare -Modalità di compilazione del modello F24 Elide**

**Mod. F24** Versamenti con elementi identificativi

DELEGA IRREVOCABILE A: \_\_\_\_\_

AGENZIA \_\_\_\_\_ PROV. \_\_\_\_\_

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

**CONTRIBUENTE**

**CODICE FISCALE** \_\_\_\_\_

**DATI ANAGRAFICI**

cognome, denominazione o ragione sociale \_\_\_\_\_ nome \_\_\_\_\_

data di nascita \_\_\_\_\_ sesso (M o F) \_\_\_\_\_ comune (o Stato estero) di nascita \_\_\_\_\_ prov. \_\_\_\_\_

giorno mese anno \_\_\_\_\_

comune \_\_\_\_\_ prov. \_\_\_\_\_ via e numero civico \_\_\_\_\_

**DOMICILIO FISCALE**

**CODICE FISCALE** del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare \_\_\_\_\_ codice identificativo **63**

**SEZIONE ERARIO ED ALTRO**

codice ufficio \_\_\_\_\_ codice atto \_\_\_\_\_

tipo \_\_\_\_\_ elementi identificativi \_\_\_\_\_ codice \_\_\_\_\_ anno di riferimento \_\_\_\_\_ importi a debito versati \_\_\_\_\_

**F** \_\_\_\_\_ (cod.trib.) \_\_\_\_\_

(codice identificativo contratto; in caso di prima registrazione, nessun valore)

anno di decorrenza (prima registrazione); anno di scadenza (altri casi)

La Risoluzione ricorda i **termini per il versamento dell'imposta di registro** per i contratti di locazione e affitto di beni immobili, precisando che essa va versata:

- ◆ in generale, **entro 30 giorni** dalla stipula del contratto;
- ◆ nel caso di **contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale**, l'imposta **può essere assolta** sul corrispettivo pattuito **per l'intera durata del contratto ovvero annualmente** sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno.

#### I codici tributo per il versamento con modello F24 Elide a seguito di avvisi di liquidazione

La Risoluzione n. 14/E/2014 ha **istituito anche i codici tributo per il versamento delle somme a seguito di avvisi di liquidazione** emessi dagli Uffici, che sono:

<b>A135</b>	Imposta di registro - Avviso di liquidazione dell'imposta
<b>A136</b>	Imposta di bollo - Avviso di liquidazione dell'imposta
<b>A137</b>	Sanzioni - Avviso di liquidazione dell'imposta
<b>A138</b>	Interessi - Avviso di liquidazione dell'imposta

In tal caso, all'interno della **sezione "ERARIO ED ALTRO"** del modello F24 Elide, in corrispondenza dei campi "**codice ufficio**", "**codice atto**" e "**anno di riferimento**" (nel formato "**AAAA**"), vanno indicati i **dati presenti nel modello di pagamento allegato all'avviso di liquidazione** inviato dall'Ufficio ovvero, se non disponibile, nell'avviso stesso.

Il campo "**tipo**" va valorizzato anche in questo caso con la **lettera "F"** (identificativo Registro).

#### Modalità di versamento

Il modello di pagamento F24 ELIDE deve essere presentato, in base alle nuove regole sui versamenti con F24 scattate dal 1° ottobre 2014:

- ◆ dai **soggetti titolari di partita IVA**: esclusivamente **con modalità telematiche**, direttamente o attraverso gli intermediari abilitati, utilizzando i servizi on-line dell'Agenzia delle entrate e del sistema bancario e postale;
- ◆ dai **soggetti NON titolari di partita IVA**, oltre che con le **modalità telematiche** previste per i soggetti titolari di partita IVA, **anche in modalità cartacea** presso gli sportelli delle banche aderenti alla convenzione regolante lo svolgimento del servizio di riscossione dei modelli F24, delle Poste Italiane S.p.A. e degli agenti della riscossione, **solo se l'F24 ha saldo è a debito e di importo inferiore a € 1.000 e non viene effettuata alcuna compensazione; altrimenti**, anche i soggetti NON titolari di partita IVA devono utilizzare esclusivamente le **modalità telematiche**.



Ti ricordiamo che [puoi accedere all'Area Riservata](#) del Sito dove è disponibile on line l'**archivio di tutte le Circolari del Giorno**.